

4T24

Ciudad Juárez Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- La tasa de interés interbancaria disminuyó a 10% en respuesta a las políticas impulsadas por la reserva federal de Estados Unidos de América, así como las tendencias en la inflación internas.
- Mientras que las tasas de interés continúan su tendencia a la baja, un incremento de desempleo se observó al final del año.

Transacciones

- Se registró el cierre de una nave en el parque Rivera Lara, ocupado por HAC Packing, en el submercado Poniente.
- En el submercado Suroeste, se produjeron dos cierres en los parques Axial y Panamericano, siendo este último el más destacado de los cierres del trimestre para Reis.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario (m ²)	8.2M	8.1M	7.7M	↑
Tasa de Disponibilidad	8.0%	6.7%	2.2%	↓
Absorción Bruta (m ²)	12,146	30,268	44,495	↑
Absorción Neta (m ²)	8,146	-22,253	11,239	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.21	\$7.15	\$7.20	→
Construcción (m ²)	130,706	191,960	351,273	↓

Perspectivas

- El efecto de desaceleración del mercado se evidenció por el incremento en la disponibilidad y estabilización de precios. Actualmente la oferta se encuentra dos submercados y la reactivación se espera suceda a mediados del siguiente año de acuerdo al comportamiento del histórico de operaciones.

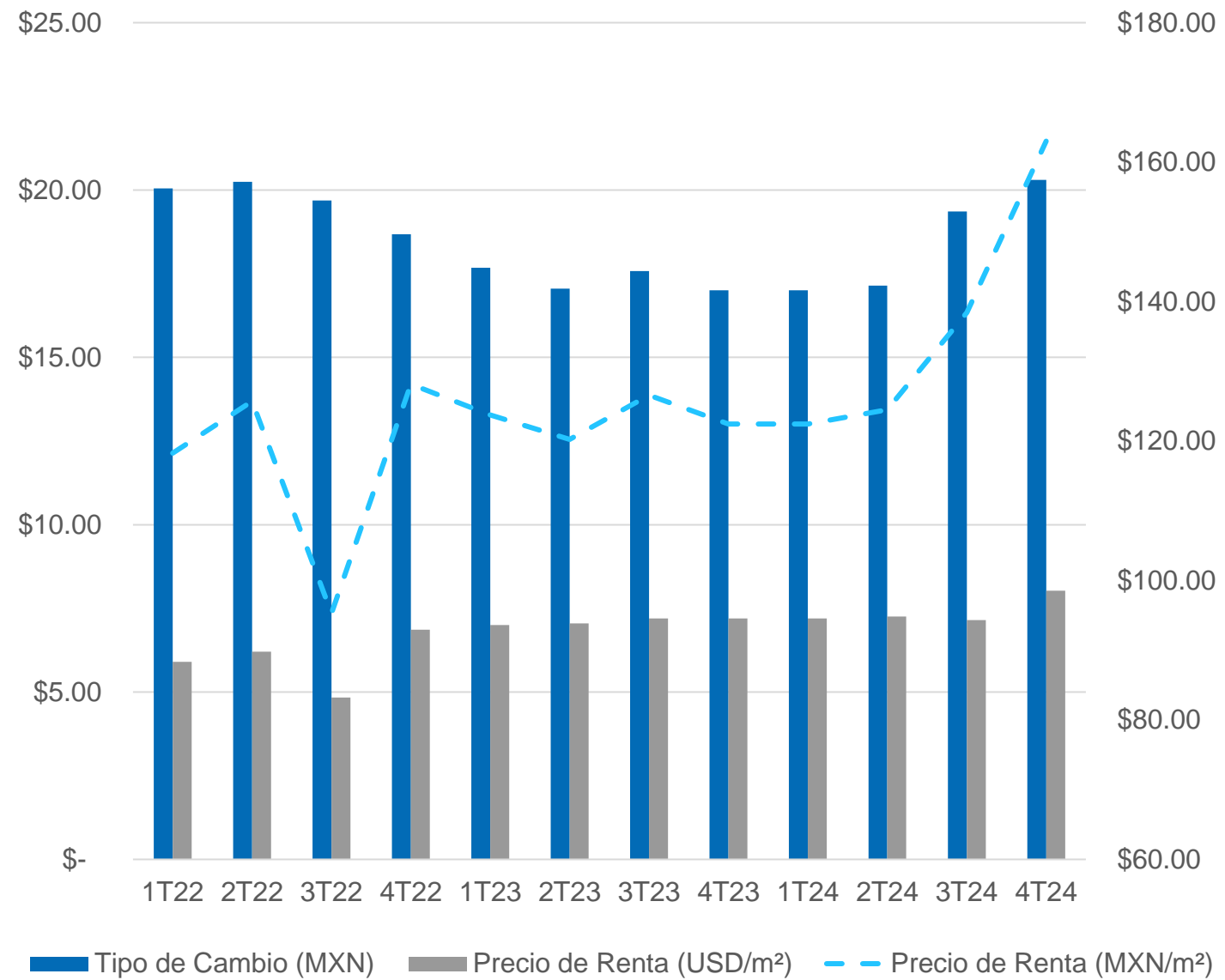
Economía



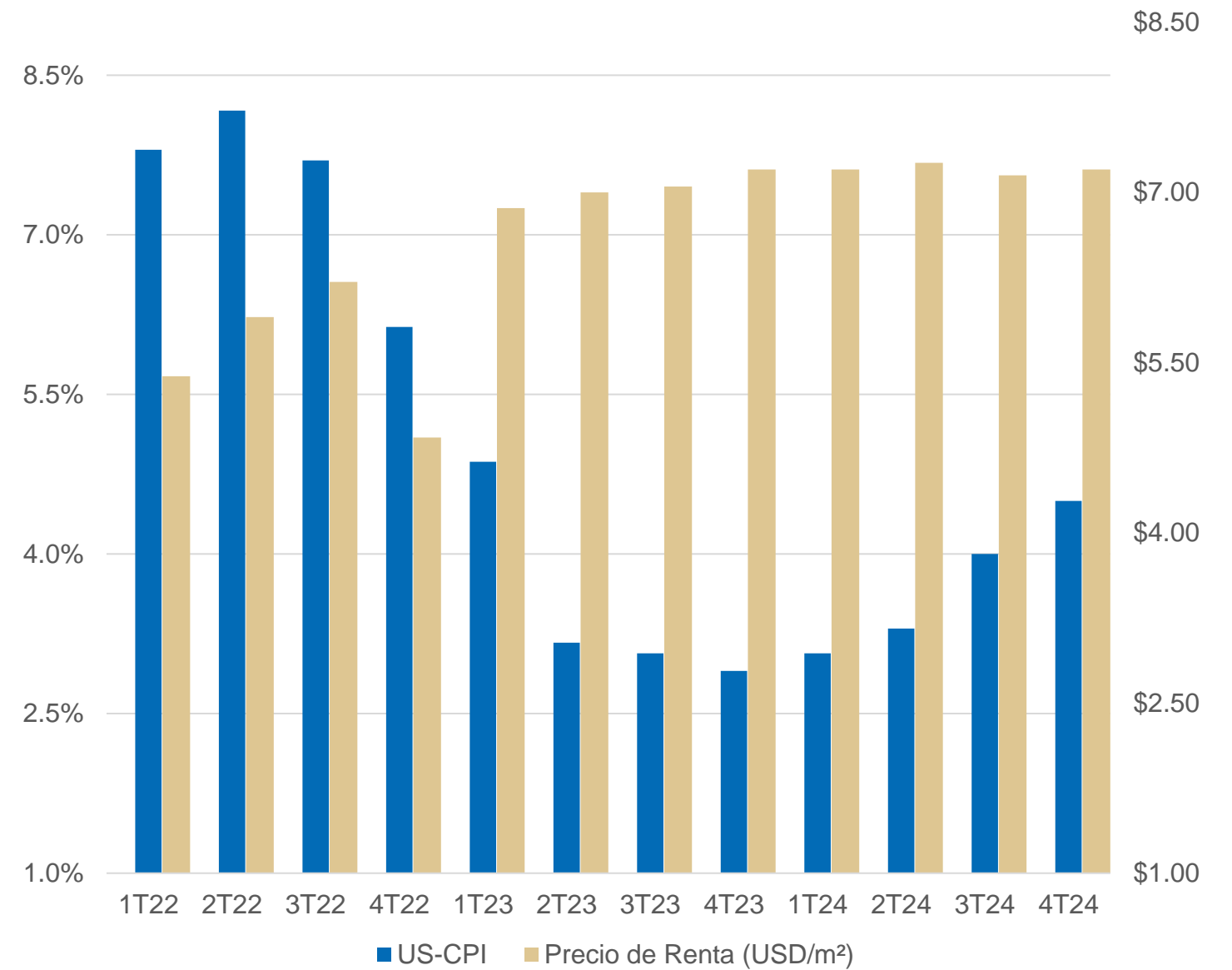
Economía

Los precios cotizados en dólares continúan su patrón estable al observado en el último año y medio, mientras que su cotización en pesos mantiene su tendencia al alza. El índice de precios acelera su tendencia y contrasta con la poca variación de precios.

Tipo de Cambio



Índice de Precio al Consumidor (E.E.U.U.)



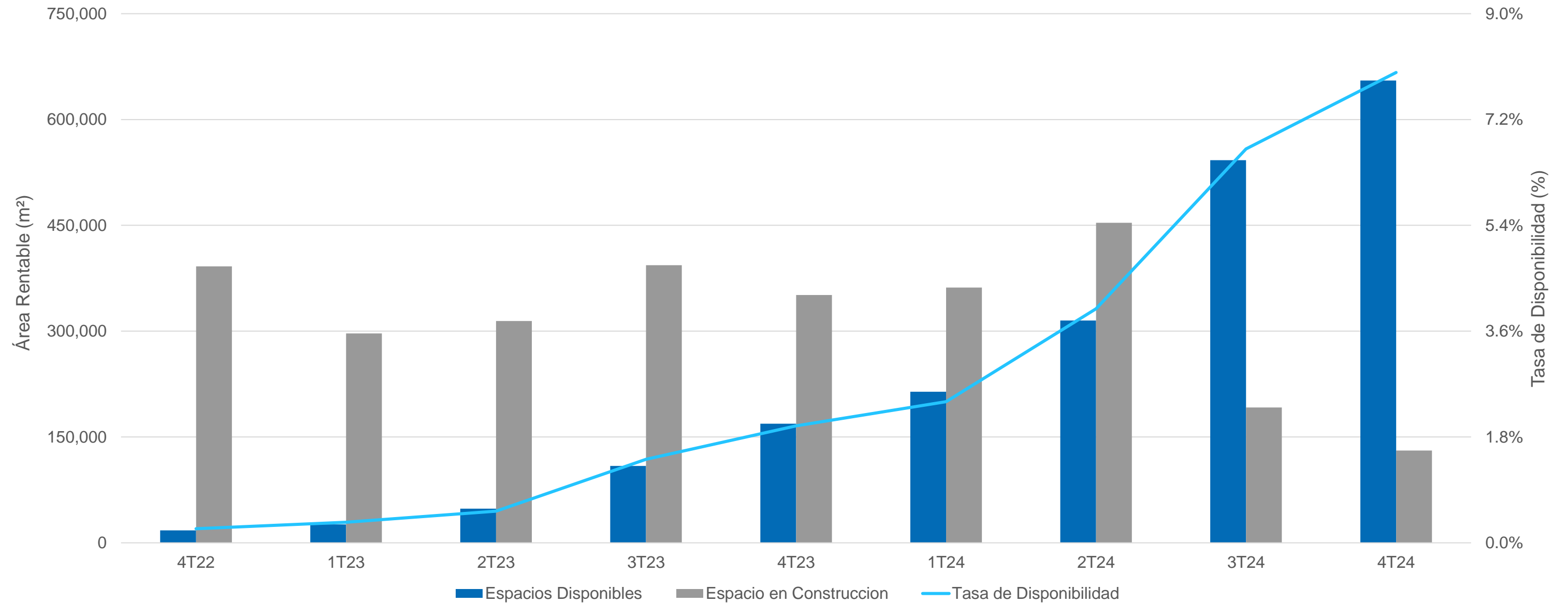
Fundamentos de Mercado



Disponibilidad y construcción

La tasa de disponibilidad continuó con su tendencia al alza con 1.3 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior. Caso contrario fueron los proyectos en construcción que continúan su tendencia a la baja. Lo anterior se explica por los valores de absorción y la alta tasa de disponibilidad.

Espacio Disponible, Espacio en Construcción Tasa de Disponibilidad

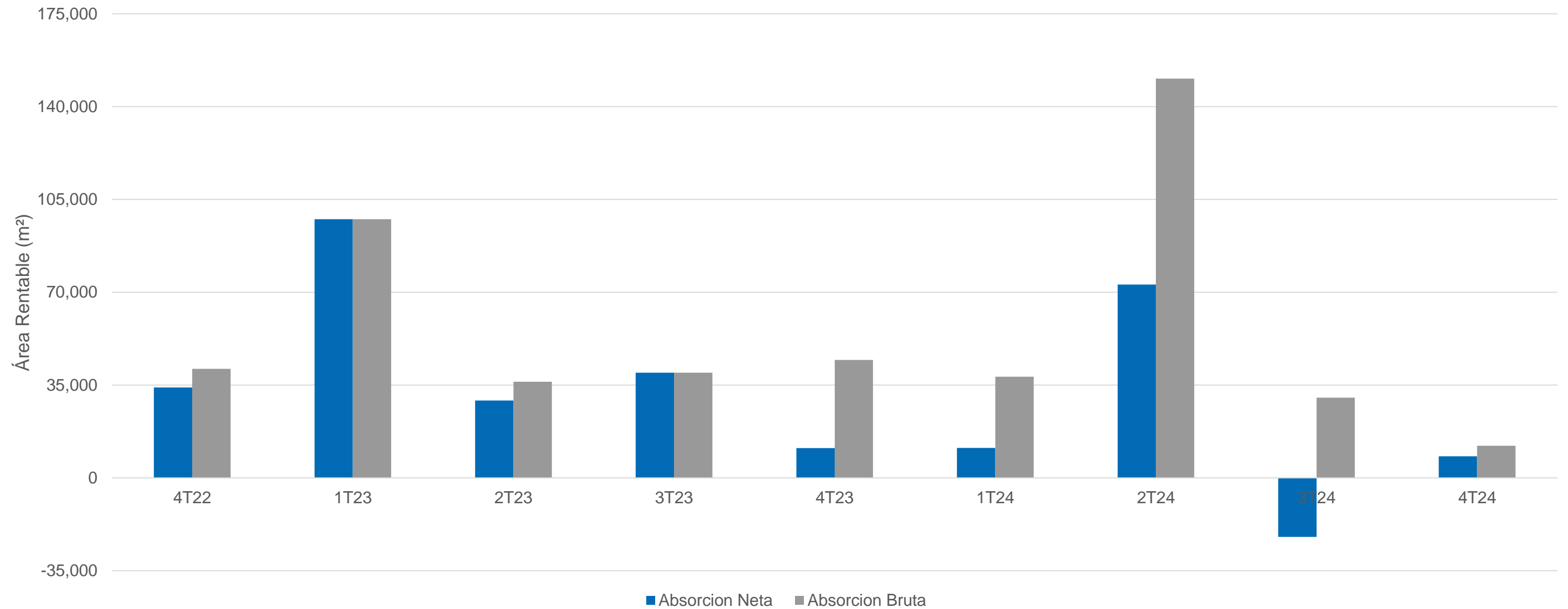


Fuente: Newmark Research

Comparativa de Absorción

Aunque este año fue uno de los mejores para el mercado por los valores de absorción bruta registrados, los datos del presente trimestre muestran que en los últimos dos años se mantuvo la tendencia a la baja en los cierres registrados en el mercado.

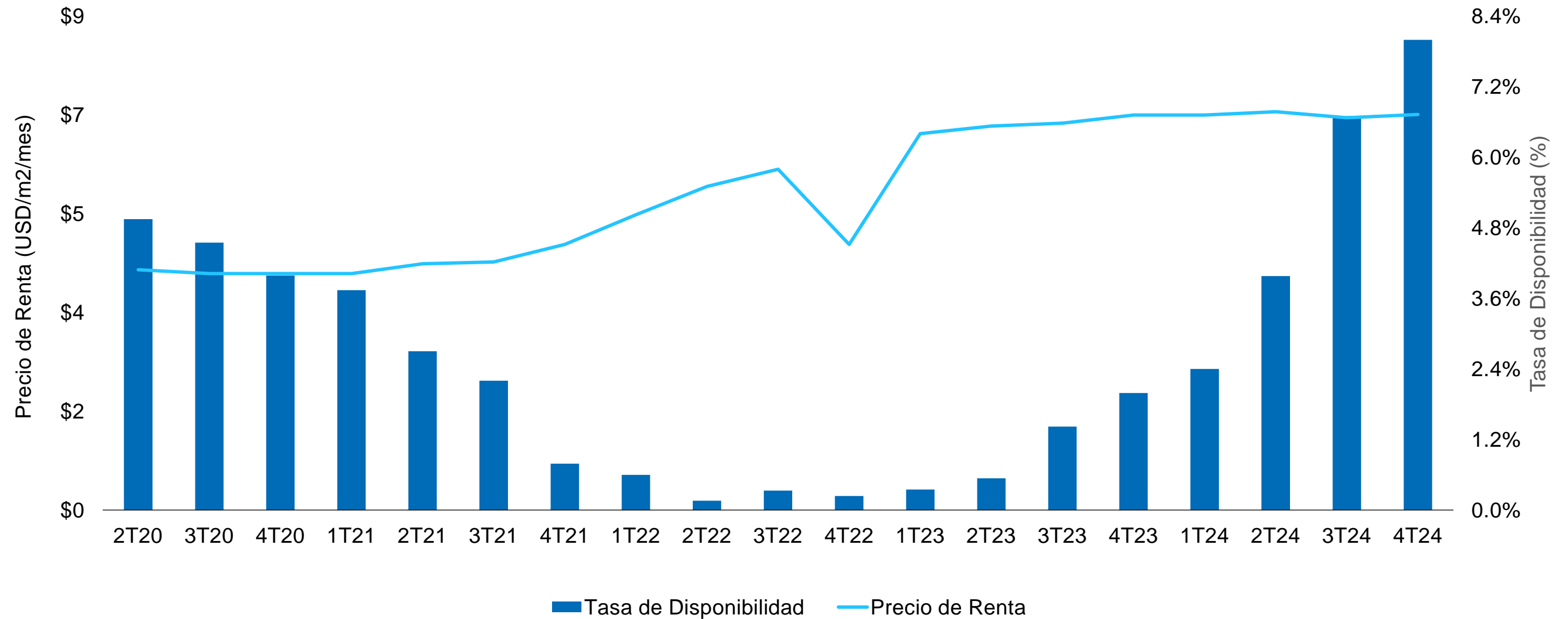
Absorción Bruta y Absorción Neta (m²)



Precio de Renta

Los precios mantienen poca variación y corresponde con el incremento en la disponibilidad que mantiene su tendencia al alza y que podría provocar pocos cambios en el mercado.

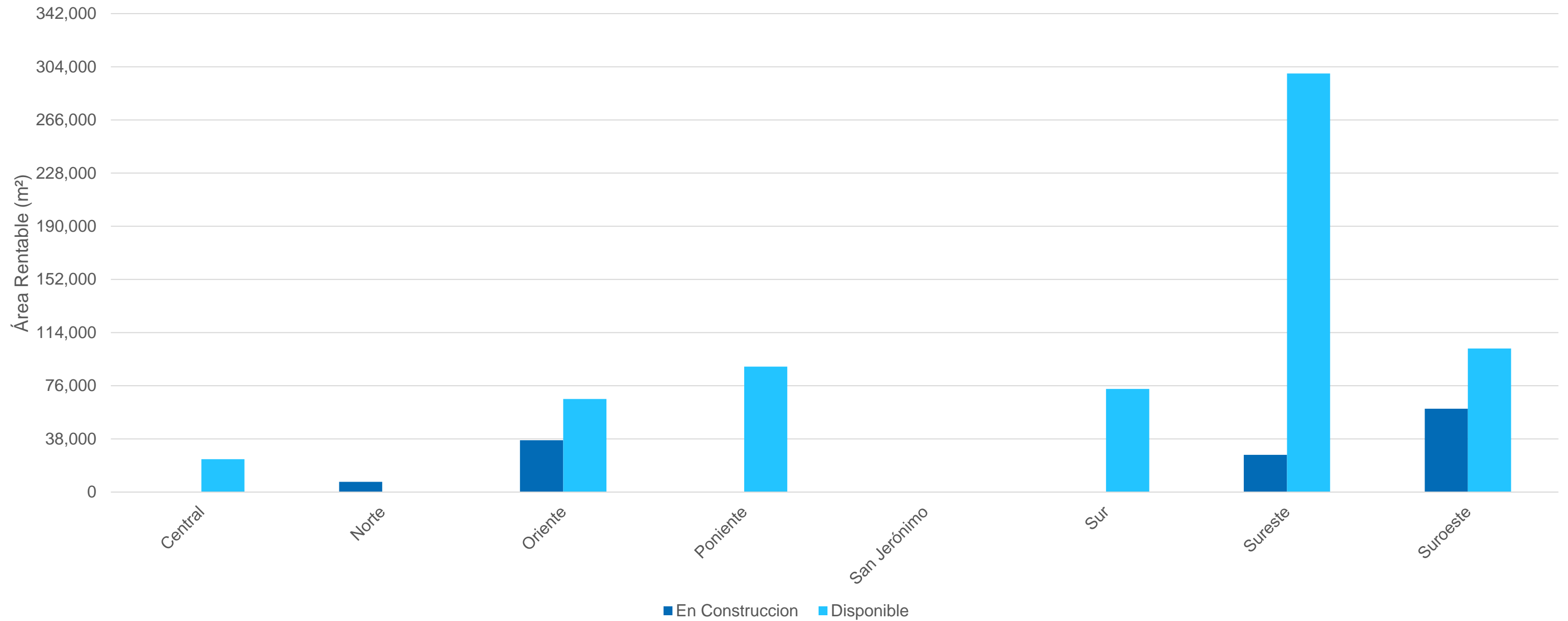
Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



Desarrollos en Construcción y Disponibles

Los submercados Sureste y Suroeste concentran la mayor concentración de proyectos en construcción y disponibilidad.

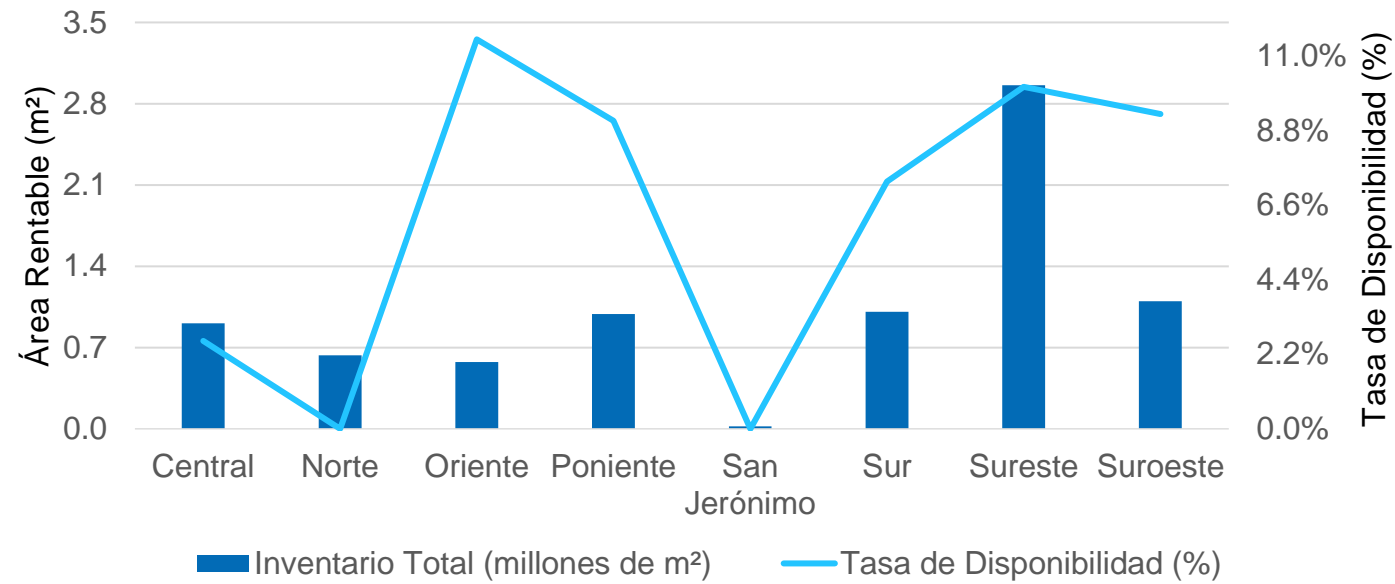
Disponible vs En Construcción Por Submercado (m²)



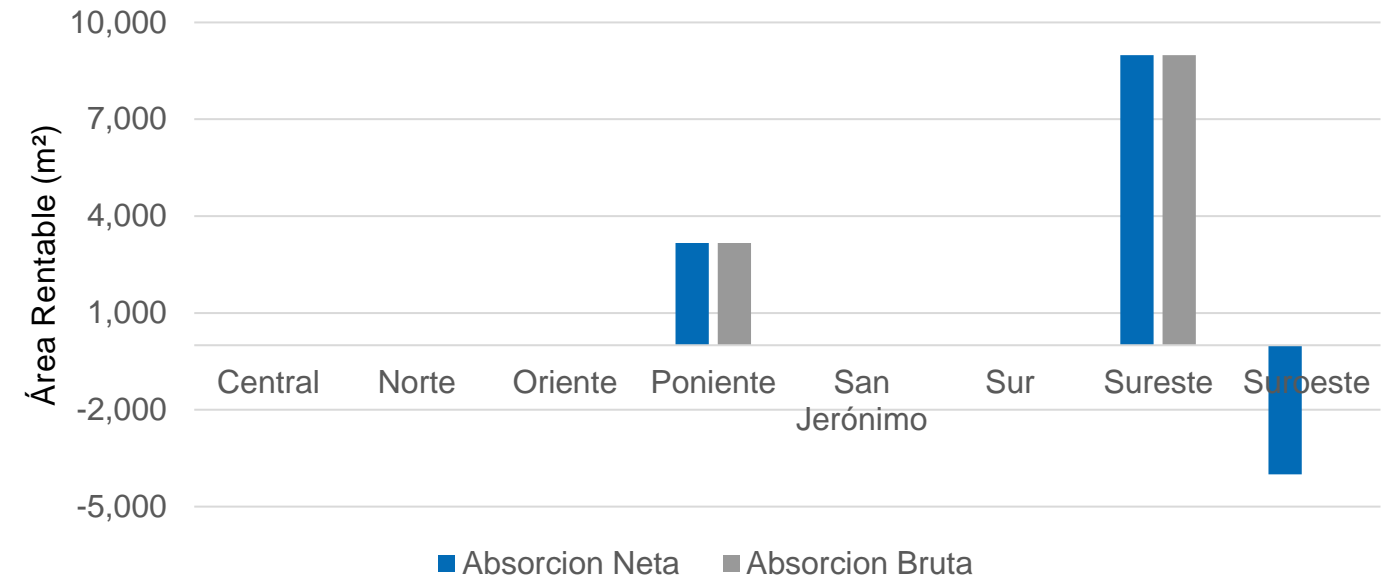
Fuente: Newmark Research

Comparativas por Submercado

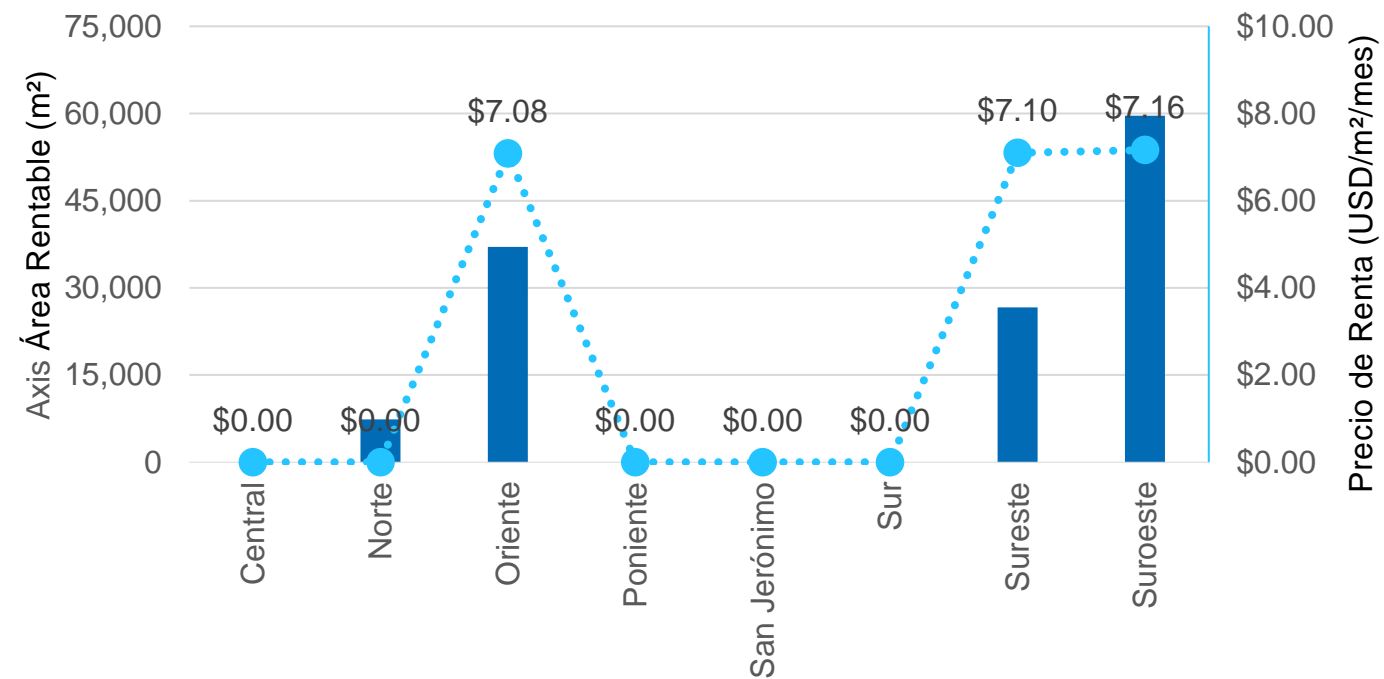
Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



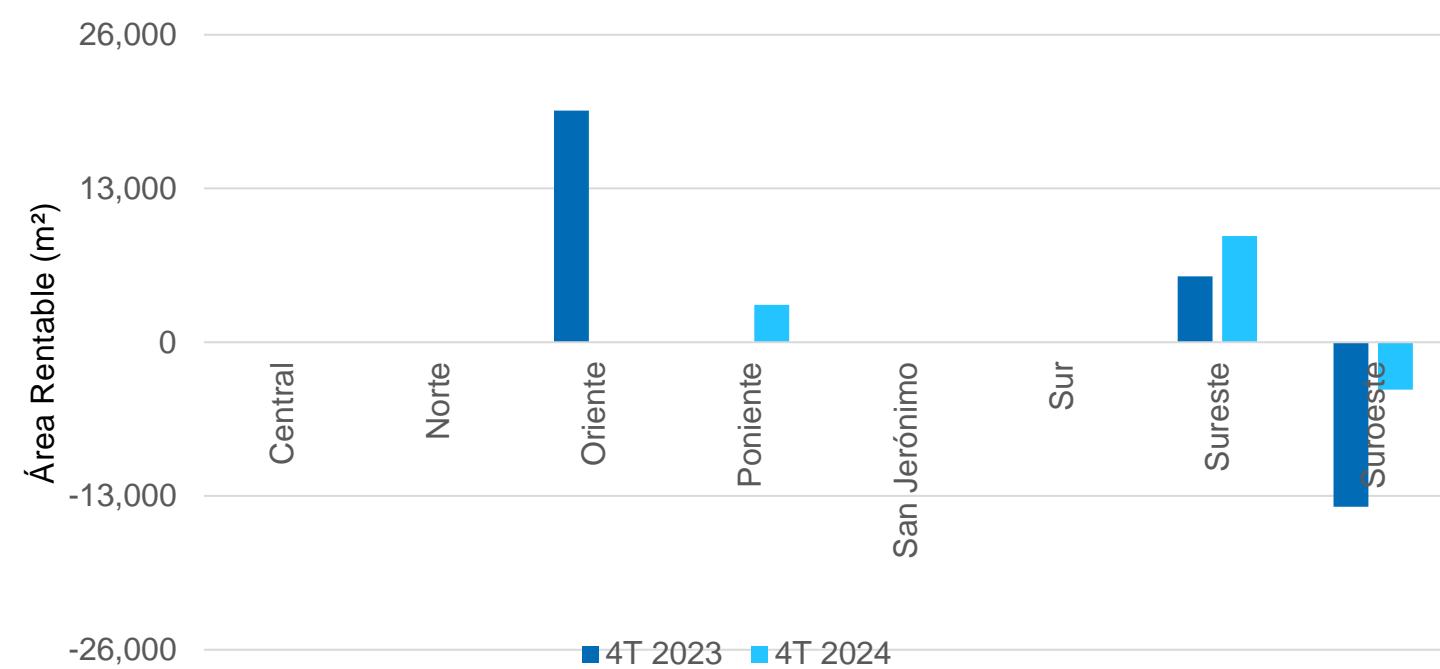
Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



Construcción vs. Precio de Salida (USD/m²/Mes)



Absorción Neta Trimestral



Estadísticas por submercado Ciudad Juárez 4T24

Estadísticas por Submercado Tijuana

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disp.	Absorción Bruta (m ²)	A.B. (m ²) Acumulada	Absorción Neta (m ²)	A.N. (m ²) Acumulada	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m ² /mes)
Central	0.9	-	23,529	2.6%	-	13,128	-	-5,529	\$7.32	-
Norte	0.6	7,378	-	0.0%	-	5,309	-	5,309	-	\$0.00
Oriente	0.6	37,052	66,494	11.5%	-	18,603	-	18,603	\$7.66	\$7.08
Poniente	1.0	-	89,640	9.1%	3,163	29,478	3,163	-48,267	\$6.09	-
San Jerónimo	0.0	-	-	0.0%	-	-	-	-	-	-
Sur	1.0	-	73,773	7.3%	-	74,093	-	74,093	\$7.18	-
Sureste	3.0	26,637	299,250	10.1%	8,983	58,302	8,983	29,881	\$7.38	\$7.10
Suroeste	1.1	59,639	102,647	9.3%	-	32,244	-4,000	-3,989	\$7.03	\$7.16
Total	8.2	130,706	655,332	8.0%	12,146	231,157	8,146	70,100	\$7.21	\$6.72

Fuente: Newmark Research

Para más información:

Fernando Lara

Market Research Analyst

Bajío

fernando.lara@nmrk.com

Mauricio Mondragón

Market Research

Manager

mauricio.mondragon@nmrk.com

Tijuana

Diego Rivera 2311-501

Zona Urbana Rio Tijuana

t 664-375-1446

NEWMARK LATAM

Carr. México-Toluca 5420 – PH1

Santa Fe, CDMX, 05320

t 55-5980-2000

nmrk.lat

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

NEWMARK